

SKRIPSI
PELAKSANAAN PEMANFATAN TANAH KAS DESA DI DESA
SUMBEREJO MELALUI BANGUN GUNA SERAH BERDASARKAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN KLATEN NOMOR 11 TAHUN
2011 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN
KLATEN TAHUN 2011-2031



Diajukan oleh :

KLAMAJAYA

NPM : 160512573

Program Studi : Ilmu Hukum

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup dan
Hukum Adat**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2021

HALAMAN PERSETUJUAN
SKRIPSI
PELAKSANAAN PEMANFATAN TANAH KAS DESA DI DESA
SUMBEREJO MELALUI BANGUN GUNA SERAH BERDASARKAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN KLATEN NOMOR 11 TAHUN 2011
TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN KLATEN
TAHUN 2011-2031



Diajukan oleh :

KLAMAJAYA

NPM : **160512573**
Program Studi : **Ilmu Hukum**
Program Kekhususan : **Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup dan**
Hukum Adat

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pada tanggal : 29 Maret 2021

Maria Hutapea, S.H.,M.Hum.

**HALAMAN PENGESAHAN
SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PEMANFATAN TANAH KAS DESA DI DESA
SUMBEREJO MELALUI BANGUN GUNA SERAH BERDASARKAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN KLATEN NOMOR 11 TAHUN 2011
TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN KLATEN
TAHUN 2011-2031**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 14 April 2021

Tempat :

Susunan Tim Penguji

Ketua : Dr.D. Krismantoro, S.H., M.Hum

Sekretaris : Dr.V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.

Anggota : Maria Hutapea, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan

.....
.....
.....

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.

MOTTO

LAMUN SIRA SEKTI, OJO MATENI

LAMUN SIRA BANTER, OJO BANTERI

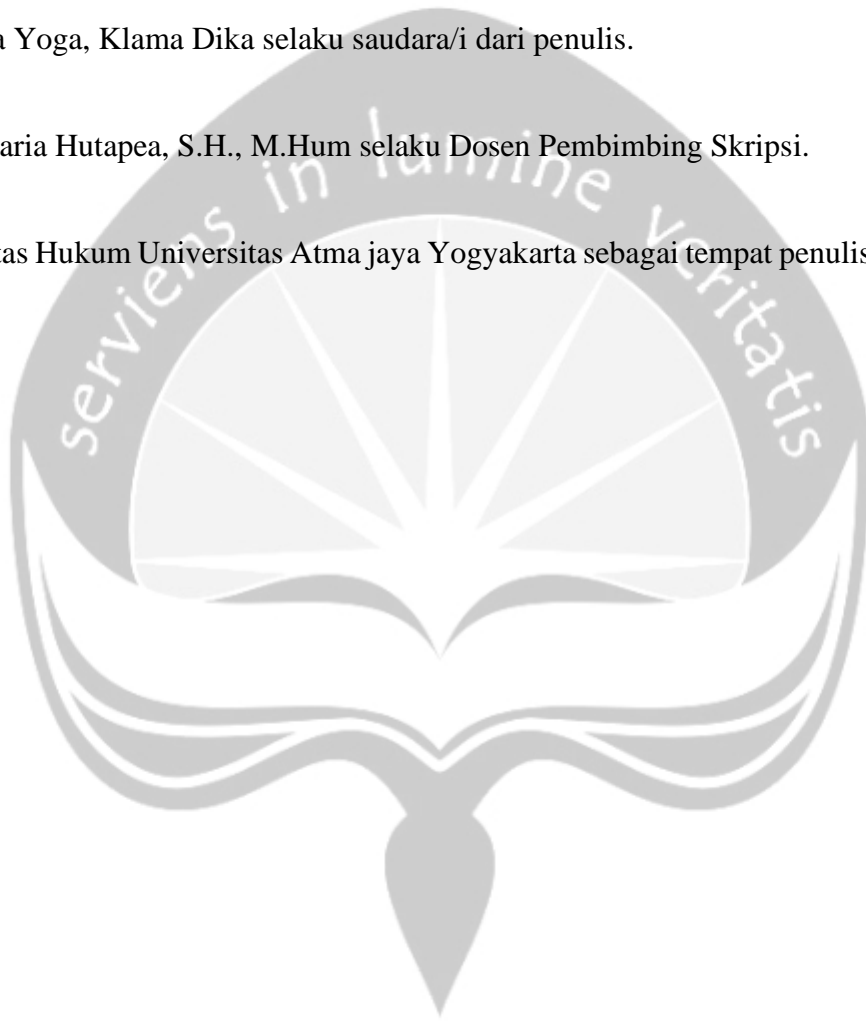
LAMUN SIRA PINTER, OJO MINTERI



HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulisan Hukum/Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Bersyukur kepada Allah SWT dengan segala rahmat serta karunianya yang memberikan kekuatan bagi saya dalam menyelesaikan skripsi
2. Bapak Sugiarto dan ibu Endang Purwaningsih selaku orang tua penulis, Klama Sari, Klama Yoga, Klama Dika selaku saudara/i dari penulis.
3. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Skripsi.
4. Fakultas Hukum Universitas Atma jaya Yogyakarta sebagai tempat penulis menuntut ilmu.



KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT atas rahmat, kuasa dan penyertaanNya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul pelaksanaan bangun guna serah tanah kas desa di desa sumberejo berdasarkan rencana tata ruang wilayah kabupaten klaten Penulis ingin menyampaikan ucapan rasa terima kasih kepada para pihak yang membantu penulis selama proses penyusunan skripsi ini karena penulis memperoleh dukungan, bimbingan, dorongan dan saran serta semangat. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
2. Wakil Dekan I, Wakil Dekan II, dan Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
3. Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang selalu membimbing penulis dengan penuh kesabaran serta memberikan motivasi kepada penulis hingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini;
4. Tim Penguji Skripsi yang telah memberikan kritik dan masukan untuk menyempurnahkan skripsi ini;
5. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pelajaran hidup selama penulis menempuh Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
6. Keluarga besar Klama Family yang selalu memberikan doa, semangat, motivasi, dan cinta dan kasih sayang kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

7. Sahabat Penulis Rio, Andi, Wahyu, Vico, Karebet, Frits yang selalu menyemangati dan mendoakan Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Sahabat penulis Adel, Yena, Angga yang menyemangati dan mendoakan penulis dalam menyelesaikan skripsi
9. Grace, Morgan, Lena, Meggy, Rut yang membimbing dan memberikan semangat dalam penulis dalam menyelesaikan skripsi.
10. Bagas, Wawan, Roni, Damar, Nor, Aqib yang mendukung serta mendoakan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Rico, Dimas, Pampam, Fauzan, Naruto, Ipal, Bagor, Jatek yang selalu mendukung penulis untuk menyelesaikan skripsi.
12. Sandro, Andre, Dewan selaku pemilik Kopi Teman Lelah yang sudah menyajikan kopi untuk menemani penulis menyelesaikan skripsi.
13. Pak Aris, Pak Cemet, Pak Bege, Fauzan, dan keluarga besar tim Sepak Bola PERSEGRESS dalam memberikan dukungan menyelesaikan skripsi.
14. Keluarga besar Pengurus Anak Cabang Kalasan dan Pengurus Ranting Tamanmartani PDIPerjuangan yang selalu mendoakan dan memberi semangat dan menjadi wadah untuk berorganisasi kepada Penulis.
15. Keluarga besar Karang Taruna Pemuda-Pemudi Progres Kepatihan memberi semangat dan menjadi wadah untuk berorganisasi kepada Penulis.
16. Kepada seluruh teman – teman angkatan 2016, kakak-kakak, serta adik-adik yang telah memberikan semangat dan motivasi kepada penulis.

Demikian pula tidak lupa diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis yang tidak bisa disebutkan satu per satu. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa Skripsi ini sesungguhnya masih

terdapat kekurangan. Kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan. Semoga Skripsi ini berguna bagi kita semua.

Yogyakarta,

Klamajaya



ABSTRACT

The practice of Asset's Rent and Utilization is determined in the Ministry of Internal Affairs regulation number 1 in 2016 about the village's asset management. The implementation of Asset's Rent and Utilization practices expected to raise the income for the local region. Spatial plan is determined in Government regulation number 26 in 2008 about the National spatial plan. The development of a region must consider the certitude and implementation of the National spatial plan as well as the region scale. This research took a place in Sumberejo, Klaten Selatan, Klaten, Jawa Tengah. The purpose of this research is to know and analyzed the practice of bengkok land's utilization in Sumberejo according to the spatial plan in Klaten district. Appropriate analysis is needed between the interview result and applied rules. The type of law research that used is qualitative analysis research. This research will focused on social fact. The practice of Asset's Rent and Utilization bengkok land in Sumberejo that used for a shopping complex is suited with Region's spatial plan

Keywords: *Build Operate Transfer, Spatial Plans, Ground the village treasury.*

DAFTAR ISI

MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRACT.....	ix
PERNYATAAN KEASLIAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A.Latar Belakang Masalah	1
B.Rumusan Masalah.....	5
C.Tujuan Penelitian	5
D.Manfaat Penelitian.....	5
E.Keaslian Penelitian.....	6
F.Batasan Konsep	13
G. Metode Penelitian	14
H. Sistematika Penulisan	19
BAB II PEMBAHASAN	20
A.Tinjauan tentang Penatagunaan Tanah	20
1.Pengertian Penatagunaan Tanah	20
2.Asas-asas Penatagunaan Tanah	20
3.Tujuan Penatagunaan Tanah.....	21
4.Penyelenggaraan Penatagunaan tanah	22
B.Tinjauan tentang Penataan Ruang.....	23
1.Pengertian Penataan Ruang	23
2.Asas- asas Penataan Ruang.....	23
3.Tujuan Penataan Ruang	25
C.Tinjauan tentang Tanah Kas Desa	26
1.Penegertian Tanah Kas Desa	26
2.Pemanfaatan Tanah Kas Desa	26
D. Hasil Penelitian	27
1.Gambaran tentang Kabupaten Klaten dan Kecamatan Klaten Selatan	27
2.Identitas Responden.....	31
3.Pelaksanaan Pemanfaatan Tanah Kas Desa di Desa Sumberejo Melalui Bangun Guna Serah Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor	

11 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Klaten Tahun 2011-2031.....	32
BAB III PENUTUP	49
A.Kesimpulan.....	49
B.Saran.....	49



PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi atau plagiasi dari karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta,

Yang Menyatakan,

Klamajaya



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah sebagai salah satu kekayaan alam yang berperan penting bagi kehidupan manusia yang difungsikan seperti untuk tempat tinggal, tempat usaha, lahan pertanian dan pembangunan fasilitas umum. Manusia hidup diatas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis, sekaligus magis-religio-kosmis menurut pandangan bangsa Indonesia¹. Pemanfaatan tanah oleh manusia juga harus memperhatikan ruang wilayahnya untuk menjaga keseimbangan antara manusia dengan alam. Manusia dengan tanah adalah dua hal yang tidak bisa dipisahkan, karena kehidupan manusia tidak bisa dipisahkan dan dilepaskan dari tanah². Semakin besarnya kebutuhan manusia dalam memanfaatkan tanah, maka perlu adanya kepastian hukum untuk mencegah permasalahan yang muncul dikemudian hari. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menentukan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”. Hak menguasai negara atas tanah berarti hak negara untuk mengatur dan menyelenggarakan, peruntukan, penggunaan, persediaan bumi, air dan ruang angkasa bukan hak untuk memiliki tanah. Berdasarkan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dikeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

¹ John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, cetakan pertama, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 23

² Erna Sri Wibawanti, R. Murjiyanto, 2013, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, cetakan pertama, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta, hlm 1

Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang ini biasa disebut UUPA . dalam pasal 2 UUPA diatur mengenai hak menguasai negara dalam pasal 2 ayat (2) huruf a UUPA diatur bahwa negara mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan dan pemeliharaan bumi air dan ruang angkasa tersebut.

Kemudian Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menentukan bahwa “Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat 1 ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukkan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.” Hal ini berarti bahwa, hak menguasai dari negara memberi wewenang kepada Pemerintah Daerah untuk mengatur persediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya sesuai dengan daerahnya masing-masing dan dalam Pasal 15 UUPA menentukan bahwa setiap orang, badan hukum atau instansi mempunyai kewajiban menambah kesuburan serta mencegah kerusakan. Indonesia termasuk salah satu negara agraris di dunia karena sebagian besar penduduk Indonesia bermata pencaharian di bidang pertanian atau bercocok tanam. Indonesia memiliki banyak sekali potensi pertanian yang bisa dijadikan sebagai sumber perekonomian negara. Ada banyak tanah yang dikuasai tidak digunakan sebagaimana peruntukannya. Baik itu tanah pertanian, ataupun tanah non pertanian³. Tanah pertanian merupakan tanah yang digunakan untuk usaha

³ Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Buku Kompas, Jakarta, hlm 33

pertanian yang selain sebagai persawahan dan tegalan juga semua tanah perkebunan, tambak untuk perikanan, tanah tempat peternakan, tanah belukar bekas ladang dan hutan yang menjadi tempat mata pencaharian bagi yang berhak⁴.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa. Ditentukan bahwa desa adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batasan wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintah, kepentingan masyarakat setempat berdasarkan prakarsa masyarakat, hak asal usul, dan atau hak tradisional yang diakui dan dihormati dalam sistem pemerintahan negara Republik Indonesia. Desa sebagai suatu kesatuan masyarakat hukum yang memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat dengan susunan asli berdasarkan hak asal usul dan adat istiadat setempat yang diakui dalam sistem pemerintahan nasional dan berada di daerah kabupaten yang bersifat istimewa⁵.

Kemudia dalam Pasal 76 ayat (1) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa menentukan Aset Desa dapat berupa tanah kas Desa, tanah ulayat, pasar Desa, pasar hewan, tambatan perahu, bangunan desa, pelelangan ikan, pelelangan hasil pertanian, hutan milik Desa, mata air milik Desa, pemandian umum, dan aset lainnya milik Desa.

⁴ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm 269.

⁵ Haw. Widjaja, 2003, *Otonomi Desa Merupakan Otonomi yang Asli, Bulat dan Utuh*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.3.

Salah satu aset desa yang dapat dikuasai dan dikelola oleh Pemerintah Desa adalah tanah kas desa. Pengelolaan tanah kas desa dilakukan untuk meningkatkan kesejahteraan dan taraf hidup masyarakat desa serta meningkatkan pendapatan desa dengan adanya pengelolaan aset desa diharapkan dapat menumbuh kreativitas masyarakat dan mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan desa dengan memanfaatkan aset desa dan potensi desa yang tersedia. Penulisan skripsi ini difokuskan pada pemanfaatan tanah kas desa melalui Bangun Guna Serah.

Berdasarkan dengan Pasal 11 ayat (2) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa bahwa bentuk pemanfaatan asset desa berupa sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, bangun serah guna, dan bangun guna serah. Salah satu bentuk pemanfataan kekayaan tanah kas desa adalah Bangun Guna Serah. Bangun Guna Serah yaitu pemanfaatan kekayaan desa berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka tertentu yang telah disepakati untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan, dan atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.

Kebanyakan tanah kas desa termasuk yang dipergunakan melalui Bangun Guna Serah merupakan tanah pertanian di Kabupaten Klaten Sudah ada peraturan daerah yang mengatur tentang rancangan tata ruang wilayah dalam Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Klaten Tahun 2011-2031. Di desa Sumberejo,

Kecamatan Klaten Selatan, Kabupaten Klaten terdapat tanah kas desa yang dimanfaatkan untuk pemabangunan rumah toko desa oleh CV.Prima Karya dengan cara Bangun Guna Serah..

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah apakah pelaksanaan pemanfaatan tanah kas desa melalui Bangun Guna Serah sudah sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Klaten tahun 2011-2031?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, tujuan dari penelitian ini adalah: untuk mengetahui dan menganalisis apakah pelaksanaan pemanfaatan tanah kas desa di Desa Sumberejo sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Klaten tahun 2011-2031.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah manfaat teoritis dan manfaat praktis.

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini di harapkan bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum. Hukum Pertanahan pada khususnya yaitu pemanfaatan tanah kas desa melalui Bangun Guna Serah.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Pemerintah Desa

Hasil penelitian ini memberi masukan dan pertimbangan dalam Pelaksanaan Pemanfaatan tanah kas desa melalui Bangun Guna Serah untuk pelaksanaan pembangunan desa dan meningkatkan pendapatan kas desa.

b. Bagi Masyarakat yang akan memanfaatkan tanah kas desa

Diharpakan hasil penelitian ini memberikan informasi tentang pemanfaatan tanah kas desa sesuai dengan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Klaten yang pemanfaatannya dengan cara Bangun Guna Serah.

E. Keaslian Penelitian

1.

a. Identitas penulis

- | | |
|---------------------|-------------------|
| 1) Nama | : Bisyri Hakim |
| 2) Fakultas | : Ilmu Hukum |
| 3) Universitas | : Negeri Semarang |
| 4) Tahun Penelitian | : 2015 |

b. Judul skripsi

Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Kabupaten Kendal (Studi Kasus Di Desa Pasigitan Kecamatan Boja Kabupaten Kendal)

c. Rumusan masalah

- 1) Bagaimana pengelolaan tanah kas desa di desa Tasigitan kecamatan boja kabupaten Kendal?

2) Apa faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan tanah kas desa Tasigitan kecamatan Boja kabupaten Kendal?

d. Hasil penelitian

1) Pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan merupakan rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan lelang tanah kas desa, pelaksanaan lelang, pemanfaatan tanah kas desa, pelaporan hasil keuangan, dan pengawasan dalam pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan.

2) Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi pengelolaan tanah kas desa di Desa Pasigitan, yaitu : a. Faktor intern yang berasal dari keadaan tanah kas desa yaitu harga sewa tanah kas desa yang selalu mengalami fluktuasi setiap tahunnya karena pengaruh cuaca, musim panen, hama pertanian, harga makanan

pokok dan harga umum sewa tanah yang ada di Desa Pasigitan.

b. Faktor ekstern yang berasal dari luar keadaan tanah kas desa yaitu pelaksanaan pemanfaatan tanah kas desa dan masa sewa tanah kas desa tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 Tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa, serta penerapan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa dan Peraturan Pelaksananya yang belum maksimal.

Perbedaan antara skripsi ini dan skripsi penulis terletak pada lokasi dan cara pemanfaatan tanah kas desa. Skripsi penulis berkaitan dengan pemanfaatan tanah kas desa dengan cara bangun guna serah yang berdasarkan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Klaten.

2. a. Identitas penulis

- | | |
|----------------|---------------------------|
| 1) Nama | : Jati Agung Widyantoro |
| 2) Fakultas | : Ilmu Hukum |
| 3) Universitas | : Muhammadiyah Yogyakarta |

- 4) Tahun Penelitian : 2016
- b. Judul skripsi Pengelolaan Tanah Kas Desa Di Desa Giripurwo Kecamatan Girimulyo Kabupaten Kulon Progo Menurut Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 112 Tahun 2014 Tentang Pemanfaatan Tanah Desa
- c. Rumusan masalah
1. Bagaimana pemanfaatan Tanah Kas Desa di Desa Giripurwo?
 2. Apakah pengelolaan Tanah Kas Desa di Desa Giripurwo telah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 112 Tahun 2014 tentang Pemanfaatan Tanah Desa?
- d. Hasil penelitian Pemerintah Desa Giripurwo memanfaatkan tanah desa untuk tanah kas desa seluas 25,1750 Ha dan tanah pelungguh seluas 41,1440 Ha. Tanah kas desa di Desa Giripurwo dimanfaatkan dengan digarap

sendiri dan disewakan kepada pihak lain. Tanah kas desa disewakan kepada Pemerintah Kabupaten Kulon Progo, perusahaan swasta dan masyarakat. Pemerintah Desa Giripurwo memperoleh hasil sewa tanah kas desa sebesar Rp. 48.978.908,- yang masuk pendapatan lain-lain hasil tanah kas desa dan dicantumkan dalam APBDes Tahun Anggaran 2016. Hasil pendapatan tersebut digunakan dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan Desa Giripurwo. Pengelolaan tanah kas desa di Desa Giripurwo belum diinventarisasi dengan baik dan tidak ada peraturan desa yang mengatur pemanfaatan tanah desa, sehingga data tentang tanah kas desa kurang akurat. Dalam pelaksanaan penggunaan tanah kas desa, Pemerintah Desa Giripurwo belum

mempunyai surat izin gubernur. Administrasi terkait penyewaan tanah kas desa di Desa Giripurwo belum dilaksanakan dengan baik. Pemanfaatan tanah kas desa di Desa Giripurwo masih banyak pelaksanaan pengelolaan yang tidak sesuai Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 112 Tahun 2014 tentang Pemanfaatan Tanah Desa.

Perbedaan Penelitian Jati Agung Widyantoro difokuskan pada pengelolaan tanah kas desa berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 112 Tahun 2014 tentang Pemanfaatan Tanah Desa. Penulis memfokuskan pada pemanfaat tanah kas desa secara sewa menyewa di Desa Giripurwo. Sedangkan skripsi penulis berkaitan dengan pemanfaatan tanah kas desa dengan cara bangun guna serah yang berdasarkan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Klaten

3. a. Identitas penulis

- | | |
|---------------------|---------------------------|
| 1) Nama | : Dyah Permatasari |
| 2) Fakultas | : Ilmu Hukum |
| 3) Universitas | : Muhammadiyah Yogyakarta |
| 4) Tahun Penelitian | : 2019 |

- b. Judul skripsi
- Perjanjian Sewa Menyewa Tanah
Kas Desa Antara Pihak Swasta
Dengan Pihak Pemerintah Desa Di
Desa
Condongcatur Kecamatan Depok
Kabupaten Sleman
- c. Rumusan masalah
- 1) Bagaimana bentuk wanprestasi
dalam perjanjian sewa menyewa
tanah kas desa di Desa
Condongcatur?
Bagaimana langkah pihak
Pemerintah Desa terhadap penyewa
tanah kas desa yang melakukan
wanprestasi dalam perjanjian sewa
menyewa tanah kas desa di Desa
Condongcatur?
- d. Hasil penelitian
- 1) Bentuk wanprestasi yang
dilakukan oleh penyewa tanah kas
desa
2) Langkah yang dilakukan oleh
Pemerintah Desa kepada penyewa

yang melakukan wanprestasi

berupa pengalihan fungsi lahan

Perbedaan Penelitian Dyah Permatasari difokuskan pada kasus wanprestasi yang dilakukan oleh pihak swasta yang berstatus sebagai penyewa tanah kas desa di desa Condongcatur Kecamatan Depok Kabupaten Sleman. Penulis memfokuskan pada pemanfaat tanah kas desa secara sewa menyewa sesuai dalam peraturan Kepala Desa Condongcatur Nomor 01 Tahun 2013 tentang pemanfaatan tanah lungguh dan atau tanah pengarem-arem perangkat desa Condongcatur Kecamatan Depok Kabupaten Sleman. Sedangkan skripsi penulis berkaitan dengan pemanfaatan tanah kas desa dengan cara bangun guna serah yang berdasarkan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Klaten.

F. Batasan Konsep

1. Tanah kas desa merupakan bagian dari aset desa, Aset Desa adalah barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli desa, dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja desa atau perolehan hak lainnya yang sah (Pasal 1 angka 11 Undang- Undang Nomor 6 tahun 2014 tentang Desa).
2. Bangun guna serah adalah pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu (Pasal 1 angka 15 Peraturan Menteri Dalam

Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa).

3. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Klaten adalah yang selanjutnya disingkat RTRW Kabupaten adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah Kabupaten, yang merupakan penjabaran dari RTRW provinsi, dan yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah Kabupaten, rencana struktur ruang wilayah Kabupaten, rencana polar uang wilayah Kabupaten, penetapan Kawasan strategis Kabupaten, arahan pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten (Pasal 1 angka 11 Peraturan Daerah Kabupaten Klaten nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Klaten tahun 2011-2031).

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum empiris. Penulisan hukum empiris yaitu penelitian yang berfokus pada fakta atau kebenaran yang dapat dibuktikan. Penelitian hukum empiris ini memerlukan data primer sebagai sumber data yang utama dan didukung dengan data sekunder.

2. Sumber Data

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari

responden dan narasumber tentang obyek yang diteliti.

b. Data Sekunder terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer yaitu peraturan perundangan-undangan yang terdiri dari :

(1) Undang-Undang Dasar Negara Republik

Indonesia tahun 1945.

(2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

(3) Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

(4) Undang-Undang No 6 Tahun 2014 tentang Desa

(5) Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor

1 Tahun 2016 tentang Pengolahan Aset Desa.

(6) Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.

(7) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

(8) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 14 Tahun 2018 tentang Izin Lokasi.

(9) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 15 Tahun 2018 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan.

(10) Peraturan Daerah Kabupaten Klaten nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Klaten tahun 2011-2031.

- 2) Bahan Hukum Sekunder berupa buku-buku atau pendapat hukum dalam literatur, hasil penelitian, dokumen, internet.

3. Metode Pengumpulan Data

a. Pengumpulan data primer dilakukan dengan :

- 1) Kuesioner atau daftar pertanyaan yang secara langsung diajukan kepada responden
- 2) Wawancara dilakukan untuk mendapatkan informasi secara langsung, cepat, dan tepat berkaitan dengan rumusan masalah hukum dan tujuan penelitian yang dilakukan penulis kepada narasumber

b. Pengumpulan data sekunder berupa buku-buku atau pendapat hukum dalam literatur, hasil penelitian, dokumen dan internet.

4. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian akan dilakukan di Desa Sumberejo Kecamatan Klaten Selatan. Kecamatan Klaten Selatan terdiri dari 12 Desa salah satunya Desa Sumberejo yang diambil secara *purposive sampling* adalah salah satu teknik non random dimana peneliti menentukan pengambilan sampel dengan cara menetapkan ciri-ciri khusus yang sesuai dengan tujuan penelitian sehingga dapat menjawab permasalahan penelitian, lokasi penelitian di ambil secara *purposive sampling* yaitu di Desa Sumberejo karena didesa tersebut tanah kas desa dimanfaatkan dengan cara Bangun Guna Serah.

5. Populasi

Populasi adalah jumlah keseluruhan dari satuan-satuan atau individu-individu yang karakteristiknya hendak diteliti. Memanfaatkan tanah kas desa melalui bangun guna serah di Desa Sumberejo Kecamatan Klaten Selatan yang berjumlah 2 perusahaan.

6. Sample

Sampel adalah sebagian dari populasi yang karakteristiknya hendak diteliti. Sampel dalam penelitian ini ditentukan secara *purposive sampling* yaitu perusahaan yang memanfaatkan tanah kas desa di Desa Sumberejo Kecamatan Klaten Selatan pada tahun 2018 sebanyak 50% dari populasi.

7. Responden

Responden dalam penelitian ini adalah perusahaan yang memanfaatkan tanah kas desa dipakai secara bangun guna serah di Desa Sumberejo Kecamatan Klaten Selatan pada tahun 2018 yang diwakili oleh ibu Parwati selaku staf CV.Prima Karya.

8. Narasumber dalam penelitian ini adalah

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten (Bapak Agus selaku Kepala Bidang Penataan Pertanahan)
- 2) Kepala Desa Sumberjo (Bapak Sabantri jabatan Sekretaris Desa Sumberejo)

9. Metode Analisis

Metode analisis dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif. Metode analisis kualitatif adalah metode analisis data yang didasarkan pada pemahaman dan pengelolaan data secara sistematis yang diperoleh dari hasil

wawancara serta penelitian kepustakaan. Untuk menyimpulkan data ini dipergunakan metode berpikir Induktif yaitu proses berpikir logis yang diawali dengan observasi data, pembahasan, dukungan pembuktian dan diakhiri dengan kesimpulan umum.



H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi merupakan isi penulisan skripsi

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II : PEMBAHASAN

Bab ini berisi Tinjauan tentang Penatagunaan Tanah, Tinjauan tentang Penataan Ruang, Tinjauan tentang Tanah Kas Desa, Hasil Penelitian.

BAB III : PENUTUP

Bab ini berisi Kesimpulan dan Saran

BAB III

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis tentang pelaksanaan bangun guna serah tanah kas desa di Desa Sumberejo Kecamatan Klaten Selatan. Pelaksanaan bangun guna serah tanah kas desa di Desa Sumberejo Kecamatan Klaten Selatan Kabupaten Klaten yang dipergunakan untuk pembangunan rumah toko desa sudah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 11 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kabupaten Klaten Tahun 2011-2031.

B. Saran

Saran penulis kepada pemerintah diharapkan lebih memperketat pengawasan terhadap proses alih fungsi lahan dan tanah pertanian ke non pertanian. Dengan Pengawasan yang lebih ketat diharapkan proses alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian dapat terjadi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- B.Irawan, 2005, *Konversi Lahan Sawah: Potensi Dampak, Pola Pemanfaatannya dan Faktor Determinan*, Jurnal Forum Penelitian Agro Ekonomi.
- Erna Sri Wibawanti, R. Murjiyanto, 2013, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, cetakan pertama, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta.
- Haw. Widjaja, 2003, *Otonomi Desa Merupakan Otonomi yang Asli, Bulat dan Utuh*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta..
- John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, cetakan pertama, Sinar Grafika, Jakarta.
- Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Buku Kompas, Jakarta.
- Yunus Wahid, 2014, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, Prenamedia group, Jakarta.

Internet

- <https://www.kompas.com/skola/read/2020/01/21/060000369/perencanaan-tata-ruang-pengertian-dan-jenis?page=all>. Diakses tanggal 4 Januari 2021
- http://sippa.ciptakarya.pu.go.id/sippa_online/ws_file/dokumen/rpi2jm/DOCRPIJM_1504110247BAB_IV.pdf. diakses tanggal 15 Februari 2021

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- Undang-Undang No 6 Tahun 2014 tentang Desa.
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengolahan Aset Desa.
- Peraturan Daerah Kabupaten Klaten nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Klaten tahun 2011-2031.